PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Saguenay

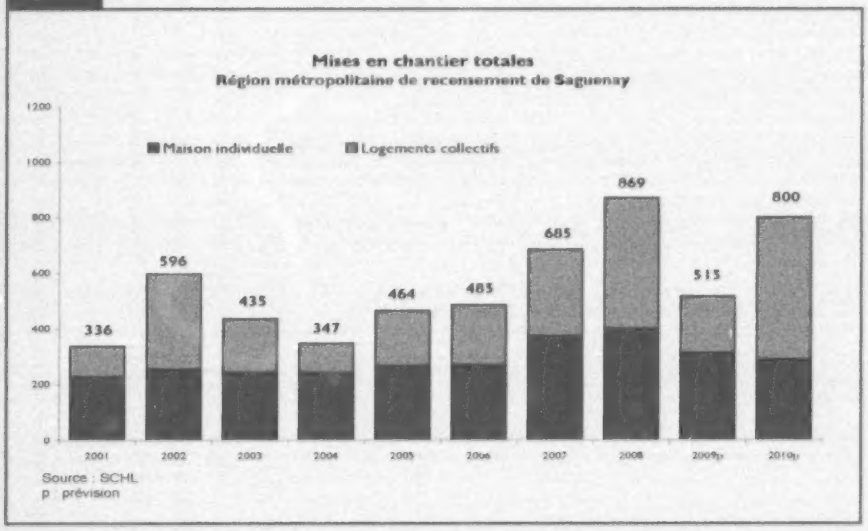
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Reprise prévue des mises en chantier à Saguenay en 2010

Les plus récentes perspectives du marché de l'habitation montrent une baisse de l'ordre de 41 % des mises en chantier en 2009, soit un total de 515 nouveaux logements. Toutefois, le haut niveau d'activité enregistré en 2008 sera presque atteint de nouveau en 2010, grâce aux logements locatifs destinés aux personnes âgées. Par conséquent, 800 mises en chantier sont attendues en 2010[1].

Figure 1



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

Table des matières

1 Reprise prévue des mises en chantier à Saguenay en 2010
2 Les effets variables du ralentissement économique et les perspectives de reprise
2 La conjoncture démographique, toujours favorable, est en mutation
2 Des taux hypothécaires légèrement à la hausse en 2010
3 Des logements collectifs qui ont la cote
3 Un marché locatif qui demeure serré
4 Un marché de la revente en perte progressive de vitesse
5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Les effets variables du ralentissement économique et les perspectives de reprise

L'économie du Saguenay-Lac-Saint-Jean n'a pas été épargnée par les effets du ralentissement économique mondial, ce qui a réduit du fait même la demande d'exportations. D'autre part, on constate que la conjoncture n'a pas eu la même incidence sur l'emploi dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Entre 2007 et 2008, alors que la population en emploi de la RMR diminuait de 1,6 %, celle du reste de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean reculait de 5 %. Au cours des trois premiers trimestres de 2009, la situation a été similaire. La présence accrue du secteur des services liés à la consommation, aux entreprises, à la santé, à l'enseignement, à la recherche et aux gouvernements a contribué à la stabilité du marché du travail dans la RMR de Saguenay. Bref, en raison d'une reprise graduelle de l'économie, nous estimons que 2009 se soldera par une faible diminution de l'emploi, à savoir de 0,3 %, dans la RMR de Saguenay. Les personnes occupées seront donc au nombre de 68 900.

En 2010, plusieurs facteurs contribueront à faire croître l'emploi dans le secteur de la construction non résidentielle. Dans le secteur résidentiel aussi, un regain de vigueur sur le marché du neuf créera de l'emploi. Dans l'ensemble, le nombre de personnes occupées devrait progresser de 1 % en 2010 dans la RMR de Saguenay pour atteindre 69 600; il dépassera ainsi le niveau de 2008.

La conjoncture démographique, toujours favorable, est en mutation

L'un des phénomènes démographiques ayant un effet direct sur le marché de l'habitation est la migration. Or, la RMR de Saguenay améliore son bilan migratoire depuis quelques années. Deux facteurs ont contribué à réduire progressivement le nombre de personnes quittant la région : un marché du travail plus dynamique et présentant de bonnes perspectives d'avenir, ainsi que la coordination des efforts des intervenants publics pour promouvoir la région auprès des jeunes. Pour 2008, on prévoit un solde migratoire de 700 personnes, comparativement à 852 personnes en 2007, selon les estimations de Statistique Canada. Compte tenu de l'incertitude économique, les mouvements migratoires seront moins favorables en 2009, puisqu'on prévoit le départ net de 800 personnes. En 2010, la reprise économique et un marché du travail plus favorable devraient entraîner un retour vers le solde migratoire de 2008. Par ailleurs, la formation de ménages privés constitue un autre élément fondamental influençant la demande de logements. Grâce à l'allongement de l'espérance de vie, et en raison des séparations et des divorces, plus de 300 ménages seront créés en 2009 et en 2010[2]. De plus, ce gain proviendra des ménages dont le principal soutien a 55 ans ou plus. Les préférences et les besoins spécifiques de ces ménages sont ainsi appelés à influencer de plus en plus le marché de l'habitation.

Des taux hypothécaires légèrement à la hausse en 2010

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse. Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Un net recul des maisons individuelles en 2009

Suite aux deux années exceptionnelles que la région a connues sur le marché résidentiel, le niveau d'activité dans le segment des maisons individuelles se rapprochera progressivement de celui de la demande à long terme des ménages (soit près du rythme de formation des ménages, comme il a été mentionné plus haut). Comment comprendre ce retour? D'abord, tous les indicateurs ont témoigné d'une bonne tenue du marché du travail à partir de 2004. Comme le taux de participation au marché de l'emploi (taux d'activité) et le nombre d'emplois en proportion de la population (taux d'emploi) étaient

[2] Sources : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2006-2056, édition 2009.

élevés, le taux de chômage a glissé de 11 % en 2004 à 8,5 % en 2008. En plus de créer de la richesse pour les ménages, la vigueur du marché du travail a également permis de retenir davantage de travailleurs dans la région. Le déficit migratoire s'est ainsi rapidement réduit et la demande de logements a bondi, si bien que les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint un sommet en 2008. Par la suite, le ralentissement économique a eu pour effet de réduire la demande de logements. Néanmoins, les faibles taux hypothécaires contribuent à maintenir le niveau de construction élevé, car ils favorisent l'accession à la propriété ou l'achat d'une habitation d'un cran supérieur. Dans l'ensemble, nous estimons qu'il se commencera 315 maisons individuelles en 2009, ce qui représente une diminution de 21 % par rapport à 2008. En 2010, l'activité ralentira encore, mais moins fortement puisque la prévision est de 290 mises en chantier (décroissance de 8 %).

Des logements collectifs qui ont la cote

En ce qui concerne les logements collectifs, si de nombreux projets relatifs à des résidences pour personnes âgées devraient se concrétiser en 2010 et entraîner la production de plus de 200 unités, le niveau de construction ne sera pas le même sur le marché locatif traditionnel. En effet, une centaine d'unités de ce type seront mises en chantier en 2009, et un peu plus en 2010. À cet égard, soulignons que les coûts croissants liés à la construction limitent de plus en plus la capacité d'offrir des logements neufs à des loyers compétitifs par rapport à ceux des logements existants.

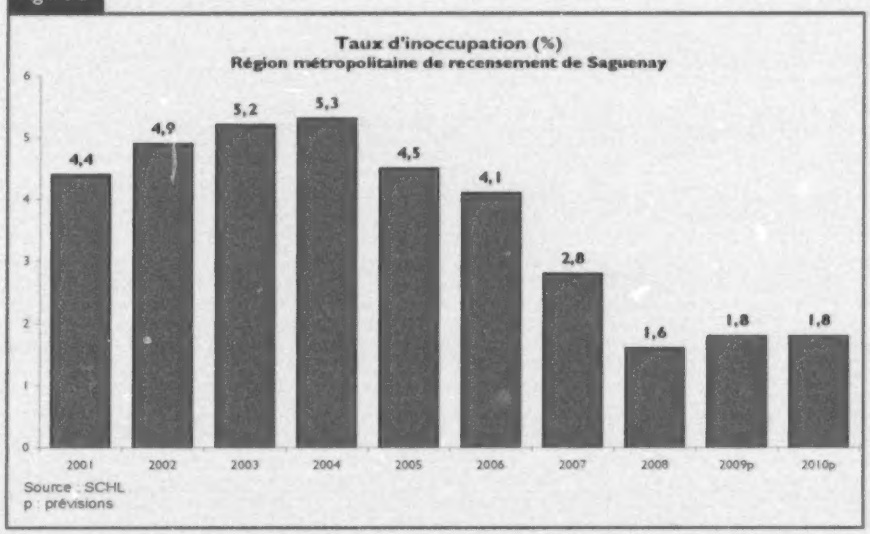
Par ailleurs, à la lecture du relevé des mises en chantier, on constate une légère réduction de l'intérêt pour les maisons jumelées et en rangée. Nous prévoyons qu'une vingtaine d'unités seront mises en chantier en 2009 et en 2010. En regardant les tendances récentes, on constate toutefois que les duplex et les copropriétés ont davantage la faveur des ménages. Le duplex répond à une partie de la demande sur le marché locatif. De plus, il a l'avantage d'offrir un revenu aux propriétaires-occupants, favorisant ainsi l'accession à la propriété des ménages à la recherche d'une solution alternative. Au total, 60 logements en duplex seront mis en chantier en 2009, et ce rythme de construction devrait se maintenir en 2010.

Enfin, la copropriété est également intéressante pour les nouveaux propriétaires, comme elle l'est pour les ménages plus âgés voulant réduire leur fardeau d'entretien tout en demeurant propriétaires. Étant donné que le vieillissement de la population confirme la croissance de la demande de copropriétés, ce marché – bien que moins présent dans la région – est appelé à continuer de s'implanter. Une vingtaine d'unités de ce type devraient donc s'ajouter au parc immobilier en 2009 et en 2010.

Un marché locatif qui demeure serré

La concomitance de nombreux éléments nous laissent croire que le marché locatif est appelé à demeurer serré en 2009 et en 2010. D'abord, la construction de logements locatifs traditionnels est stable depuis plusieurs années. Avec la bonne tenue du marché du travail, l'amélioration du solde migratoire a eu un impact certain sur le marché locatif : le taux d'inoccupation est passé de 5,3 % en 2004 à 1,6 % en 2008. Au cours des dernières années, ce sont davantage les résidences pour personnes âgées qui ont attiré l'intérêt des investisseurs. Comme le rythme de construction des logements locatifs traditionnels n'est pas appelé à changer significativement et que le nombre d'unités en location des duplex reste plutôt limité, les mouvements migratoires

Figure 2



influenceront l'état du marché locatif. Avec le ralentissement économique, le marché du travail a stagné à Saguenay cette année. Une légère détérioration du solde migratoire portera le taux d'inoccupation à 1,8 % en octobre 2009, alors qu'il s'établissait à 1,6 % un an plus tôt. La reprise de la croissance de l'emploi attendue en 2010 maintiendra les pressions exercées sur le marché locatif et gardera le taux d'inoccupation stable, à 1,8 %. Le redressement de la demande sera ainsi contre balancé par l'ajout progressif de nouveaux logements offerts en location.

Un marché de la revente en perte progressive de vitesse

En dépit des circonstances, le marché de la revente restera assez actif en 2009 et en 2010. Cependant, étant donné que le marché du travail a été chancelant en 2008 et en 2009 et que les prix ont monté de près de 50 % entre 2004 et 2008, la demande de logements existants a tendance à fléchir en 2009. Ainsi, les ventes MLS® devraient être au nombre de 1 450 cette année, ce qui correspond à une baisse de 7 % sur un an. En raison des taux hypothécaires encore avantageux pour les ménages – taux qui n'augmenteront d'ailleurs que légèrement au cours de 2010 –, du marché locatif toujours serré, de l'abordabilité somme toute supérieure à celle observée sur le marché du neuf et du marché du travail plus favorable, les ventes de résidences existantes se chiffreront à 1 525 en 2010 – une hausse de 5 %. De plus, la progression du prix moyen des logements existants devrait être moins forte qu'au cours des années précédentes. D'abord, les écarts de prix avec le marché du neuf se sont amenuisés ces dernières années. En 2004, le prix moyen des habitations neuves était de 53 % supérieur au prix MLS® moyen, alors qu'en 2008, l'écart était de 33 %. Ensuite, le marché de l'existant se trouve moins tendu – les inscriptions courantes continuant d'augmenter malgré une détente des ventes –, mais il demeure toujours favorable aux vendeurs. Entre juillet 2008 et juillet 2009, le ratio vendeurs/acheteurs des maisons unifamiliales[3] est passé de près de 4,5 à plus de 6 (le marché est en zone équilibrée lorsque le ratio se situe entre 8 et 10). En somme, le prix MLS® moyen des logements devrait être de 144 000 $ en 2009 (hausse de près de 4 %) et de 150 000 $ en 2010 (hausse de plus de 4 %).

[3] Source : Fédération des chambres immobilières du Québec. Le Baromètre MLS® du marché résidentiel, 2e trimestre 2009 (Compilation par la SCHL). On entend par « maison unifamiliale » les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

Resumé des prévisions
RMR de Saguenay
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 627	1 651	1 557	1 450	-6,9	1 525	5,2
Inscriptions[2] en vigueur MLS®	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	-	n. d.	-
Prix moyen MLS® ($)	111 726	127 039	139 043	144 000	3,6	150 000	4,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	271	373	400	315	-21,3	290	-7,9
Logements collectifs	214	312	469	200	-57,4	510	155,0
Tous types de logement confondus	485	685	869	515	-40,7	800	55,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	159 316	178 276	184 719	190 000	2,9	195 500	2,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	4,4	4,2	5,0	n. d.	-	n. d.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,1	2,8	1,6	1,8	-	1,8	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	485	490	518	525	-	530	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-	3,83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-	5,75	-
Nombre annuel d'emplois	70 400	70 200	69 100	68 900	-	69 600	-
Croissance de l'emploi (%)	3,2	-0,3	-1,6	-0,3	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	8,8	8,8	8,5	9,1	0,6	8,7	-0,4
Migration nette [1]	-889	-852	-700	-800	-	-700	-

MLS® est une marque enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2008 sur la migration sont une prévision

[2] Source : FCIQ par Centris® en date de janvier 2009

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

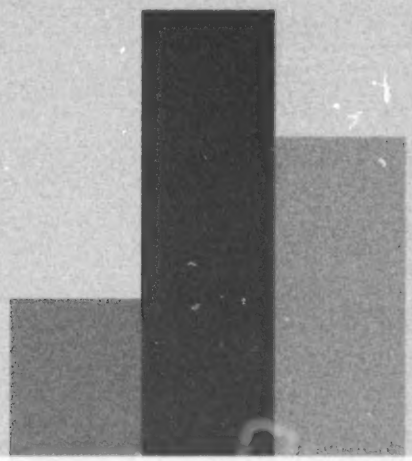
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64285_2009_B02